

Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren und Vergleichspreise 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises
Greiz und der kreisfreien Stadt Gera



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren und Vergleichspreise 2018 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera

Bildquelle Titelblatt:

Bilddatenbank TLVermGeo

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Modellbeschreibung	6
3	Ableitung der Sachwertfaktoren	8
3.1	Voruntersuchung	8
3.2	Signifikanzanalyse und multiple Regression	10
3.3	Ergebnisse der Signifikanzanalyse	11
3.4	Beschreibung der Stichprobe.....	14
4	Wohnflächen- und Brutto-Grundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	16
4.1	Vorbemerkung.....	16
4.2	Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	16
4.3	Brutto-Grundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	19
5	Abkürzungsverzeichnis	22
6	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören die Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den um den Werteeinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen und den vorläufigen nicht marktangepassten Sachwerten abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit: k = Sachwertfaktor
KP = Kaufpreis
vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
i = Kauffall

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera wurden gemäß § 17 ThürGAVO in seiner Sitzung am 15.05.2018 die in den folgenden Abschnitten veröffentlichten Sachwertfaktoren beschlossen. Zusätzlich sind in diesem Bericht Wohnflächen- und Bruttogrundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird:

Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes zu ermitteln.

Die in diesem Bericht enthaltenen Auswertungen sind mit dem Statistikmodul der Software „Sprengnetter-AKuK“, Version 13.1 erstellt. Verschiedene Grafiken oder Diagramme sind mit Microsoft Excel erstellt.

2 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell angegeben (Modelltransparenz).

Die Sachwertfaktoren wurden aus um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet. Deshalb muss auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren:

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

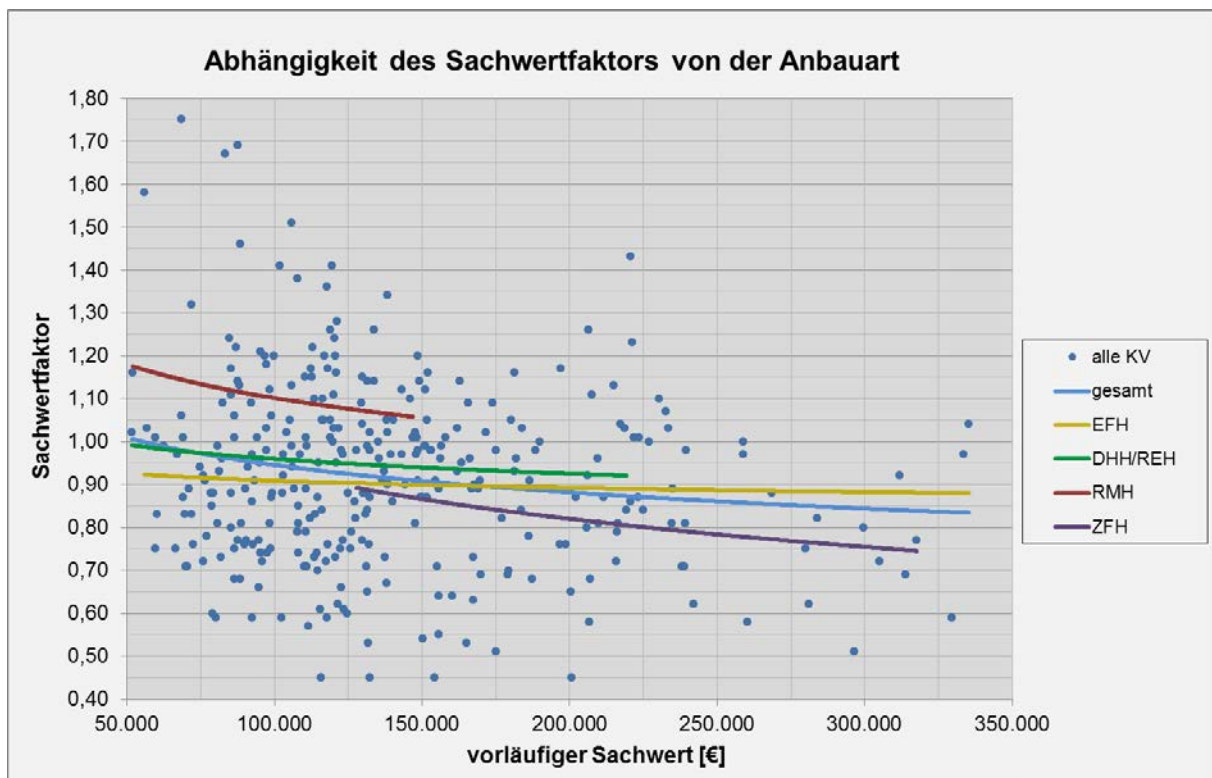
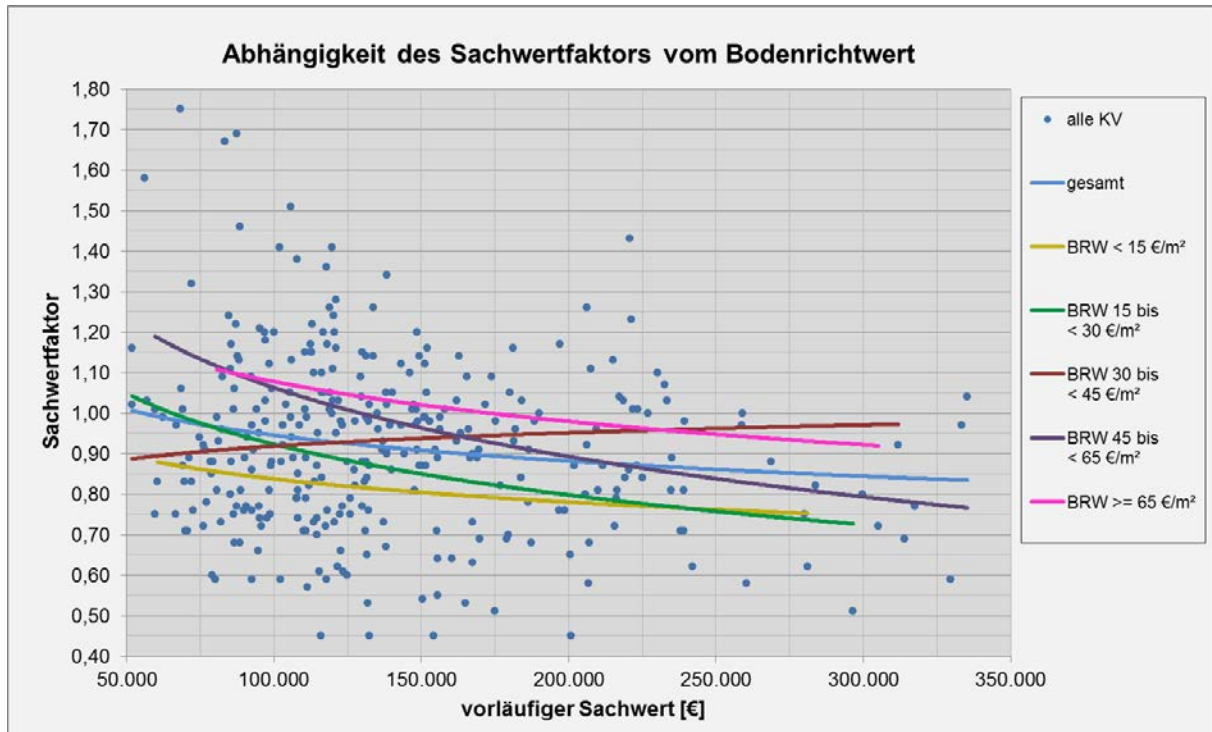
Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

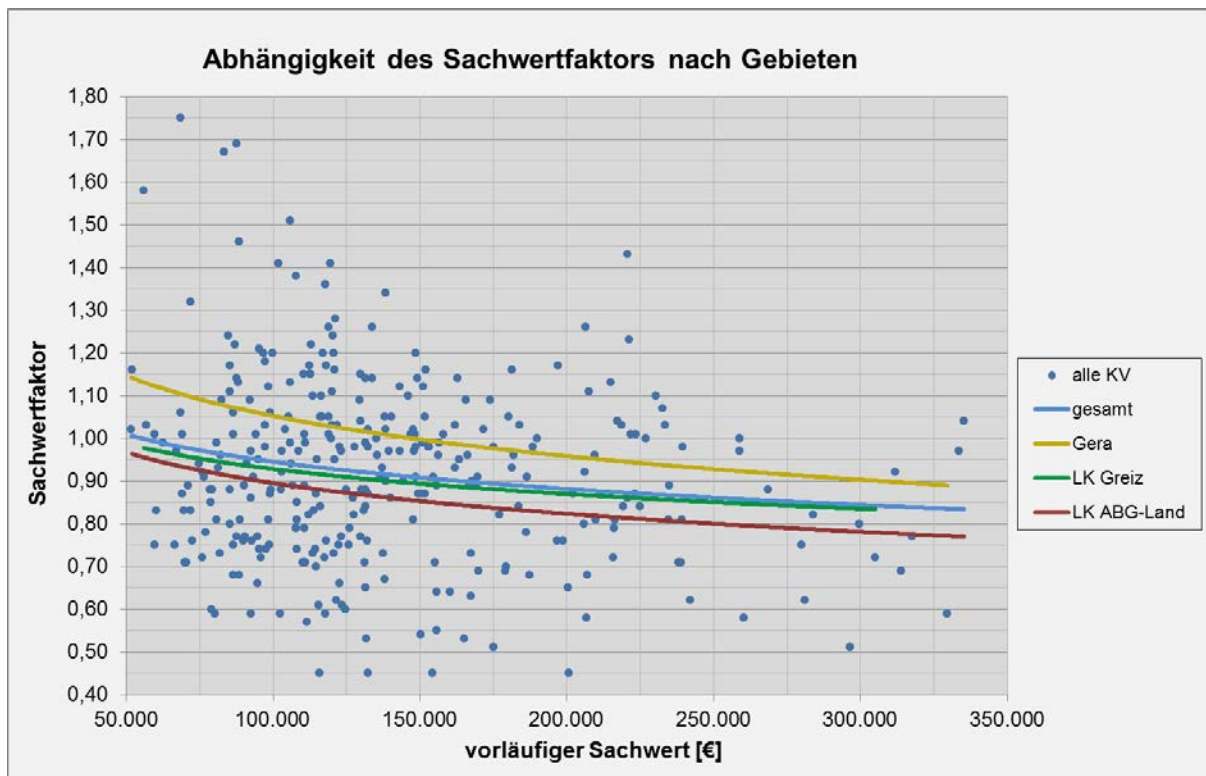
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine – Regionalisierung spiegelt sich im Sachwertfaktor wider (Nr. 5 Abs. 1 SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) Hinweise zur Berechnung siehe Anlage 2
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (am Wertermittlungstichtag)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein besonderer Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für Nebengebäude (Garagen, Carport, etc.)	sind im üblichen Umfang bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein besonderer Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten (Nr. 4.1.1.7 SW-RL)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise sind ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise (Nr. 6 SW-RL)
Bodenwert	Bodenrichtwert; ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	entsprechend § 21 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. Nr. 9 Abs. 3 VW-RL

3 Ableitung der Sachwertfaktoren

3.1 Voruntersuchung

Die Stichprobe wurde bezüglich der Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert, dem Bodenrichtwert, der Anbauart des Gebäudes (EFH, ZFH, DHH, REH, RMH) und der Landkreise untersucht. Die Untersuchungsergebnisse sind in den nachfolgenden Grafiken visualisiert.





Im Ergebnis der Untersuchung konnten keine statistisch gesicherten Abhängigkeiten festgestellt werden. Auf Grund dieses Sachverhaltes wurde die Stichprobe bezüglich der Einflussgrößen einer Signifikanzanalyse unterzogen.

3.2 Signifikanzanalyse und multiple Regression

Die Signifikanzanalyse ist ein statistisches Verfahren, mit dem untersucht werden kann, ob und wie die Ausprägung eines bestimmten Merkmals der statistischen Einheit in Abhängigkeit zu anderen Merkmalen steht. In Anwendung für die Ermittlung der Sachwertfaktoren ist die statistische Einheit der Kauffall und die Ausprägung des Merkmals ist die Höhe des Sachwertfaktors.

In dieser Signifikanzanalyse wurde die Abhängigkeit des Sachwertfaktors für folgende Merkmale der Kauffälle untersucht:

- der vorläufige Sachwert
- das Bodenrichtwertniveau (als Lagemerkmal),
- die Restnutzungsdauer der Gebäude,
- die Gebäudebezeichnung (Anbauart)
- die Gutachterausschusskennung (Landkreis)
- Baujahr

Die Signifikanzanalyse erfolgte in vier Schritten. Nach jedem Schritt wurden Ausreißer in den Schranken +/- 30 % des Funktionswerts (Gerade) ausgesetzt. Im vierten Schritt waren keine nennenswerten Parameteränderungen aufgetreten.

Im Ergebnis der Signifikanzanalyse wurden signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vom **vorläufigen Sachwert**, vom **Bodenrichtwertniveau** und von der **Restnutzungsdauer** festgestellt. Deshalb wird nachfolgend die Ermittlung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit dieser drei Einflussgrößen mit einer multiplen Regression (linear) durchgeführt.

Damit kann die Höhe des Sachwertfaktors mit folgender Formel beschrieben werden:

$$k = a \times vSW + b \times BRW + c \times RND + d$$

mit	a, b, c	=	ermittelte Abhängigkeiten,
	d	=	Absolutglied, Schnittpunkt mit der y-Achse.
	vSW	=	vorläufiger Sachwert
	BRW	=	Bodenrichtwert in €/m ²
	RND	=	Restnutzungsdauer

3.3 Ergebnisse der Signifikanzanalyse

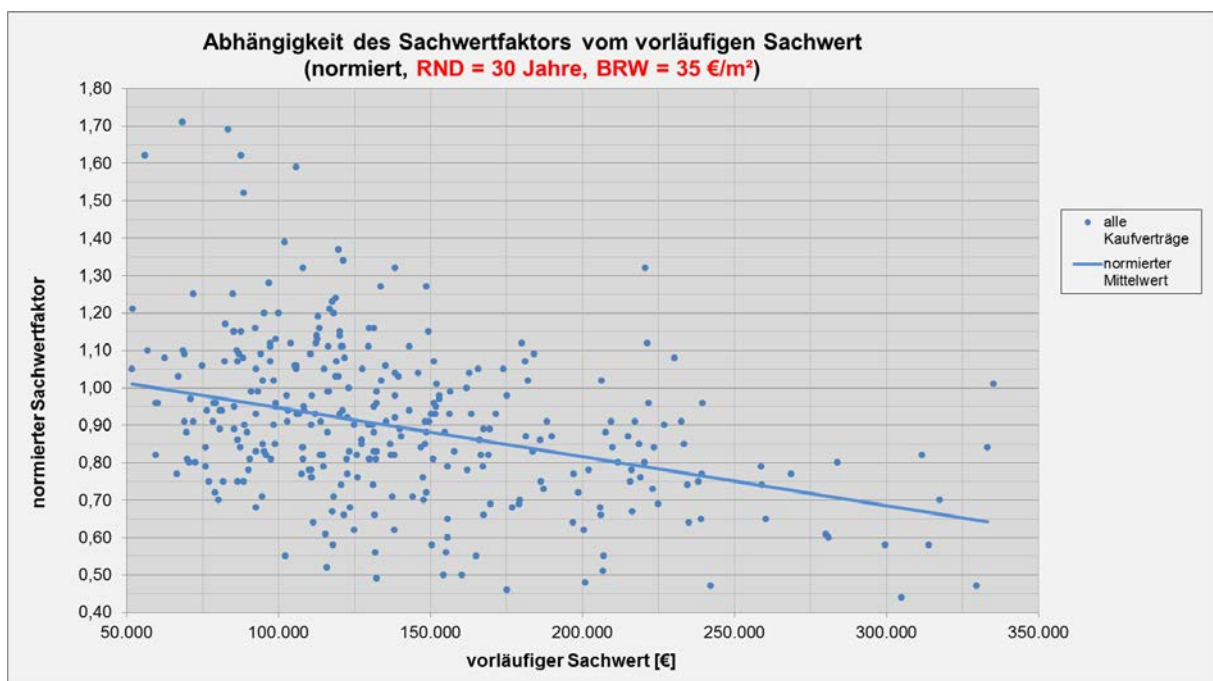
Einflussgröße	Abhängigkeit Regressions- koeffizienten	mittlerer Fehler des Regressionskoeffi- zienten
vorläufiger Sachwert [€]	a = -0,00000135	0,000000181(13 %)
Bodenrichtwert [€/m²]	b = 0,00292	0,00040 (14 %)
Restnutzungsdauer [Jahre]	c = 0,00476	0,00082 (17 %)
Konstante (Schnittpunkt mit der Y-Achse)	d = 0,842	0,026 (3 %)
Korrelationskoeffizient = 0,514		
Anzahl der untersuchten Erwerbsvorgänge = 320		
Anzahl der ausgesetzten Erwerbsvorgänge (Ausreißer) = 45 (14 %)		

Mit den ermittelten Koeffizienten wird die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert, vom Bodenrichtwertniveau und von der Restnutzungsdauer mit folgender Formel beschrieben und vom Gutachterausschuss beschlossen:

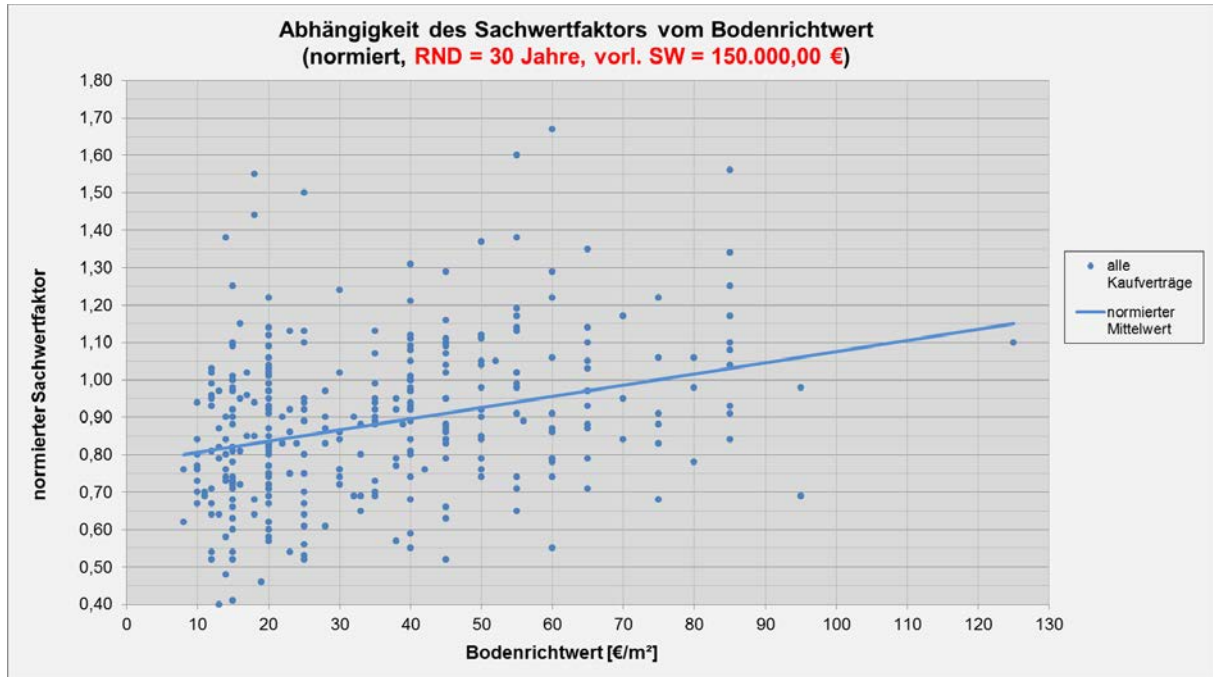
$$k = -0,00000135 \times \text{vSW [€]} + 0,00292 \times \text{BRW [€/m}^2\text{]} + 0,00476 \times \text{RND[Jahr]} + 0,842$$

Die folgenden Diagramme zeigen **beispielhaft** die ermittelten Abhängigkeiten der Einflussgrößen und die Verteilung der Stichprobe (Streuung). Um die Darstellung zu ermöglichen, wurden jeweils zwei Einflussgrößen normiert.

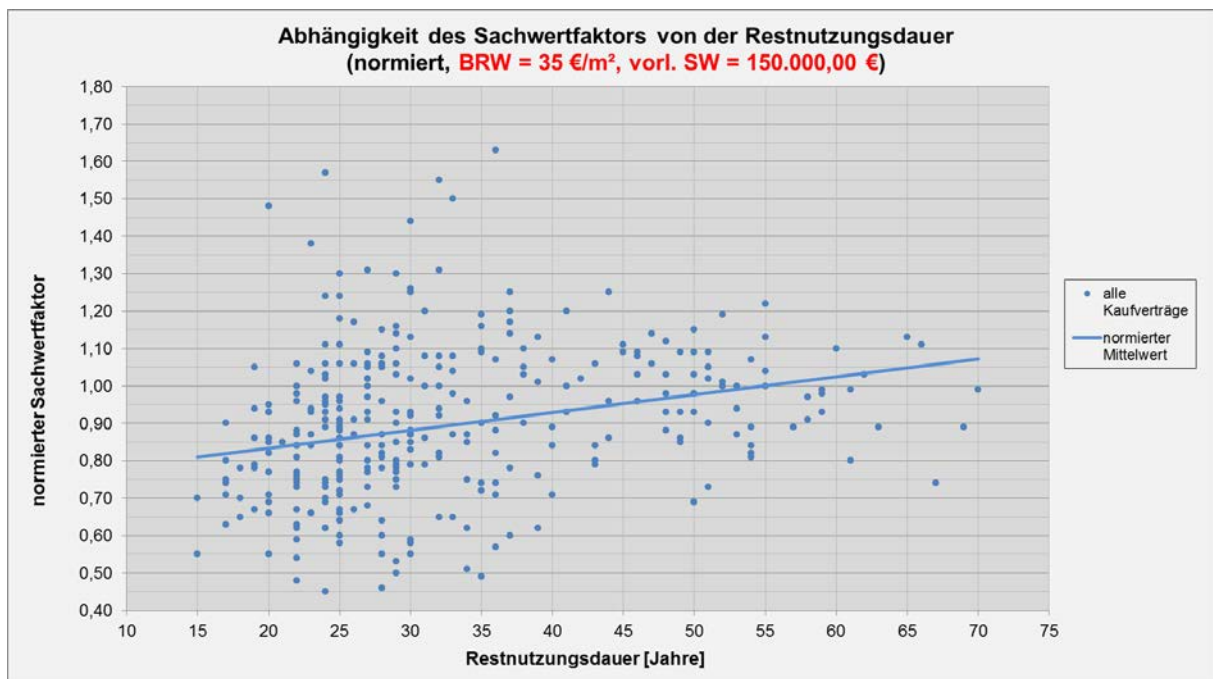
Im folgenden Diagramm wurde der Sachwertfaktor auf eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einen Bodenrichtwert von 35,00 €/m² normiert.



Im folgenden Diagramm wurde der Sachwertfaktor auf eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einen vorläufigen Sachwert von 150.000,00 € normiert.



Im folgenden Diagramm wurde der Sachwertfaktor auf einen Bodenrichtwert von 35,00 €/m² und einen vorläufigen Sachwert von 150.000,00 € normiert.



Zur leichten Anwendung wurden die Sachwertfaktoren für feste Bodenrichtwertniveaus und eine feste Restnutzungsdauer von **beispielhaft 30 Jahren** berechnet:

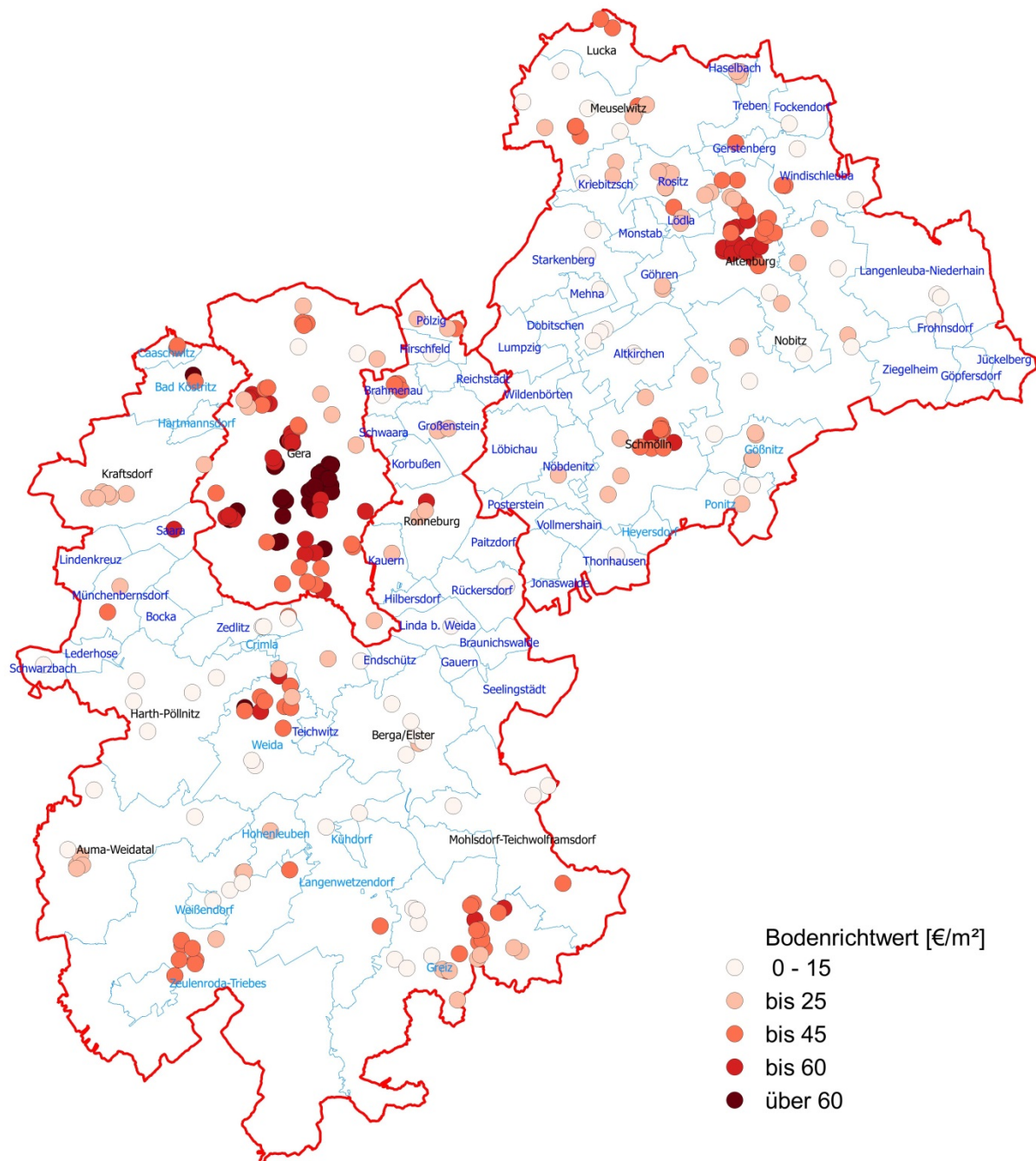
Sachwertfaktoren $k = a \times vSW + b \times BRW + c \times 30 \text{ Jahre} + d$				
Bodenwertniveau	10 €/m²	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
vorläufiger Sachwert				
50.000 €	0,95	0,98	1,03	1,15
75.000 €	0,91	0,94	1,00	1,12
100.000 €	0,88	0,91	0,97	1,08
125.000 €	0,84	0,87	0,93	1,05
150.000 €	0,81	0,84	0,90	1,02
175.000 €	0,78	0,81	0,86	0,98
200.000 €	0,74	0,77	0,83	0,95
225.000 €	0,71	0,74	0,80	0,91
250.000 €	0,68	0,70	0,76	0,88
275.000 €	0,64	0,67	0,73	0,85
300.000 €	0,61	0,64	0,70	0,81
325.000 €	0,57	0,60	0,66	0,78
350.000 €	0,54	0,57	0,63	0,75
a	-0,00000135			
b	0,00292			
c	0,00476			
d	0,842			

In den abgebildeten Tabellen sind die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche in der Schriftstärke „fett“ dargestellt. Bei den übrigen Sachwertfaktoren (Schriftfarbe „grau“) handelt es sich um extrapolierte Werte.

3.4 Beschreibung der Stichprobe

Stichprobe Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern			
Kriterium	vorläufiger Sachwert (EUR)	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Bodenwertanteil (%)
Minimum	51.776	8	3
5. Perzentil	70.763	12	5
Median	125.958	30	15
Mittelwert	140.299	35	19
95. Perzentil	242.925	75	42
Maximum	335.352	125	97
Kriterium	Baujahr	Restnutzungsdauer (Jahre)	RND/GND (%)
Minimum	1730	15	23
5. Perzentil	1879	19	29
Median	1946	29	43
Mittelwert	1949	33	48
95. Perzentil	2003	57	81
Maximum	2014	70	97
Kriterium	Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Minimum	47	56	47
5. Perzentil	243	147	80
Median	629	241	120
Mittelwert	688	256	128
95. Perzentil	1.238	443	201
Maximum	2.200	673	330
Kriterium	Kaufvertragsdatum (dd.mm.jjjj)	Kaufpreis/Wohnfläche (EUR/m²)	Sachwertfaktor
Minimum	05.01.2016	323	0,45
5. Perzentil	09.02.2016	509	0,59
Median	10.11.2016	971	0,91
Mittelwert	22.11.2016	1.019	0,92
95. Perzentil	13.10.2017	1.642	1,26
Maximum	28.12.2017	2.364	1,75
Anzahl der Kauffälle			
in der kreisfreien Stadt Gera			85
im Landkreis Altenburger Land			112
im Landkreis Greiz			123
Gesamt			320

In der Übersichtskarte ist die räumliche Verteilung der Stichprobe (Kauffälle) gruppiert nach Bodenrichtwertniveaus dargestellt.



4 Wohnflächen- und Brutto-Grundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

4.1 Vorbemerkung

Die Auswertungen zu den Wohn-/Nutzflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in diesem Bericht als zusätzliche Information zum Grundstücksmarkt veröffentlicht und sind nicht durch den Gutachterausschuss beschlossen. Ein Großteil der Stichprobe (siehe unten) überschneidet sich mit der Stichprobe zur Ermittlung der Sachwertfaktoren.

Bei Verwendung der folgenden Auswertungen (z. B. im Rahmen einer Grundstücksbewertung) ist unbedingt zu prüfen, ob die Merkmale der Stichprobe und die Eigenschaften der selektierten Kauffälle hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Bei unsanierten Objekten wurden in der Regel in den letzten 15 Jahren (vor dem Kaufdatum) keine oder nur unwesentliche Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

4.2 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Selektionsansatz:

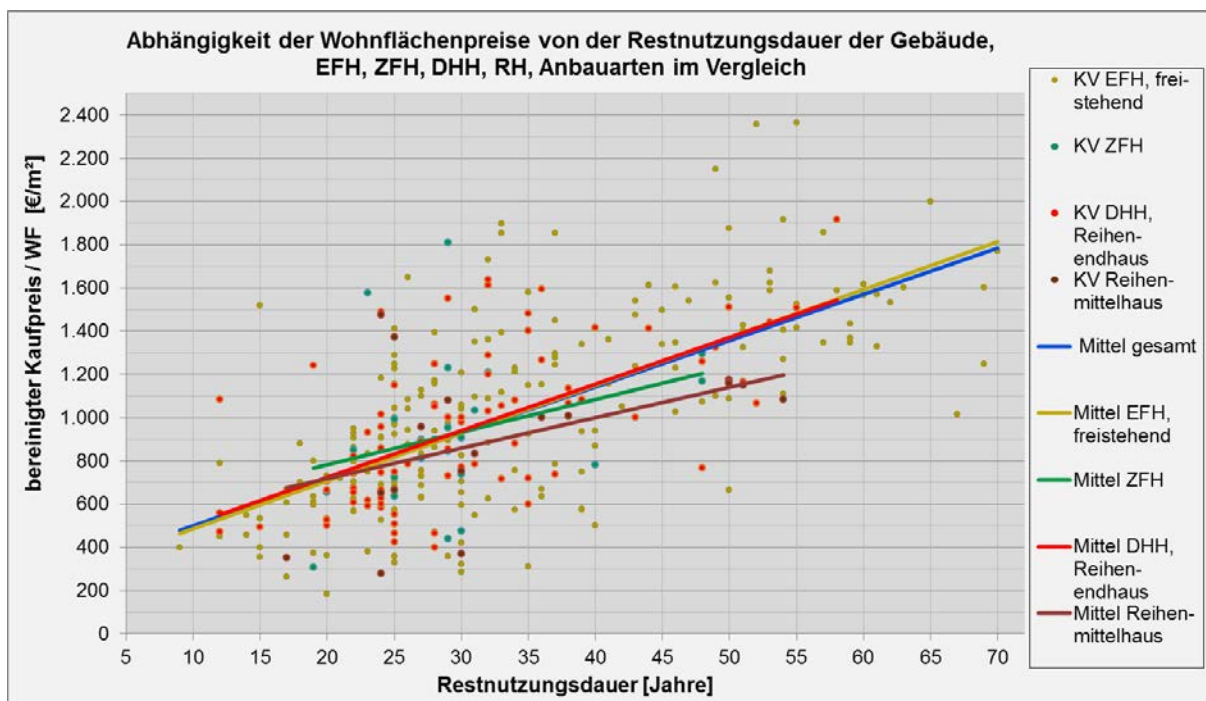
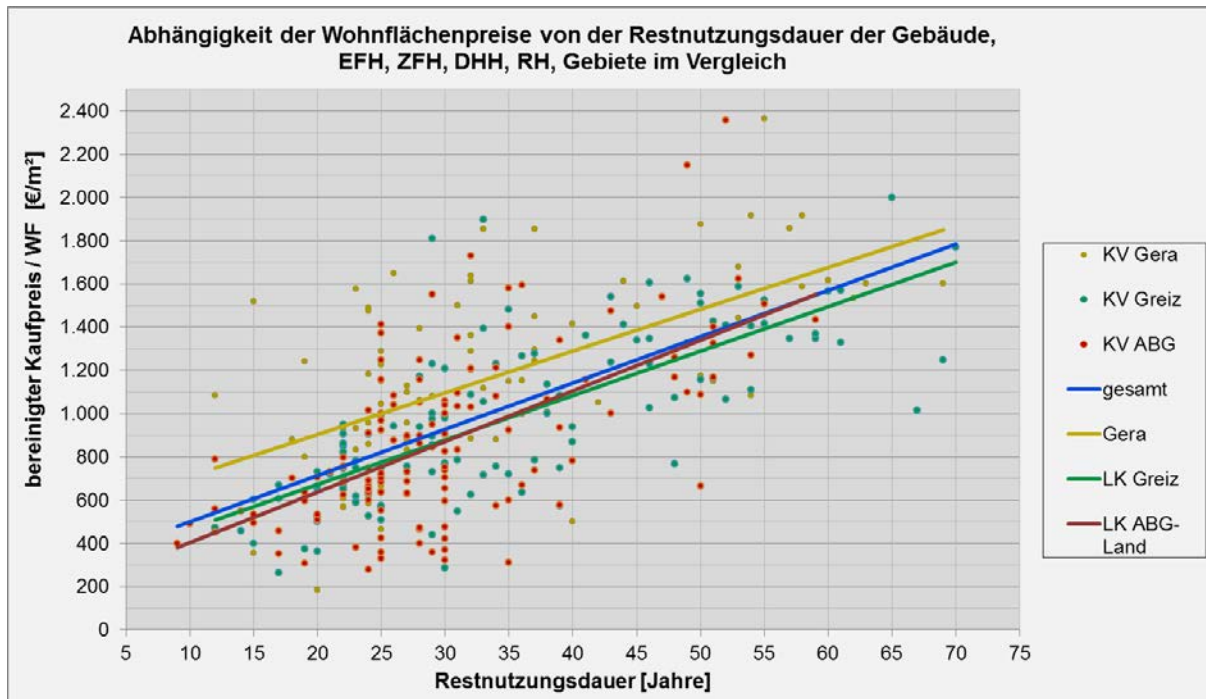
Vertragsjahr:	von 2016 bis 2017
Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Objektart:	Normalfall
Vertragseignung:	ja
Bezeichnung Hauptgebäude:	freistehendes Einfamilienhaus, freistehendes Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus
bereinigter Kaufpreis/WF [€/m²]:	>0 (bekannt oder ermittelt)
Restnutzungsdauer [Jahre]:	1 bis 100 (bekannt oder ermittelt)

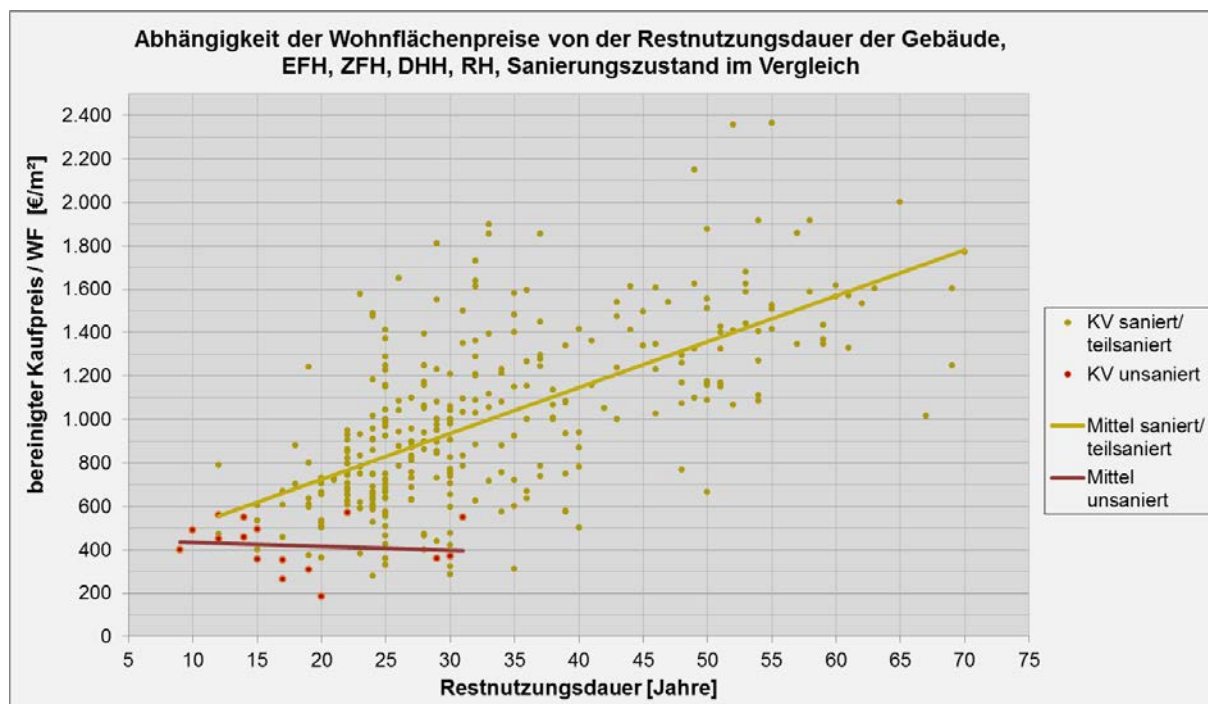
Kennzahlen der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 337				
davon				
Anzahl, getrennt nach Anbauart				
EFH, freistehend	ZFH, freistehend	DHH, Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	
211	24	84	18	
Anzahl, getrennt nach Sanierungszustand				
unsaniert	teilsaniert		saniert	
19	225		93	
Anzahl in den Gebieten				
kreisfreie Stadt Gera	Landkreis Altenburger Land		Landkreis Greiz	
86	130		121	
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1946	1938	1730	2016
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	29	29	8	65
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	35	29	8	125
Wohnfläche [m²]	132	120	47	500
normierter Kaufpreis [€/m² WF]	979	927	183	2.364
bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	125.400	117.000	23.000	465.000

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Auswerteergebnisse dargestellt.

Die dargestellten Funktionen sind ausgleichende Geraden ohne Berücksichtigung von Ausreißerschranken.

Die Wohnflächenpreise sind im Gebiet der Stadt Gera durchschnittlich deutlich höher als in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz.





4.3 Brutto-Grundflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

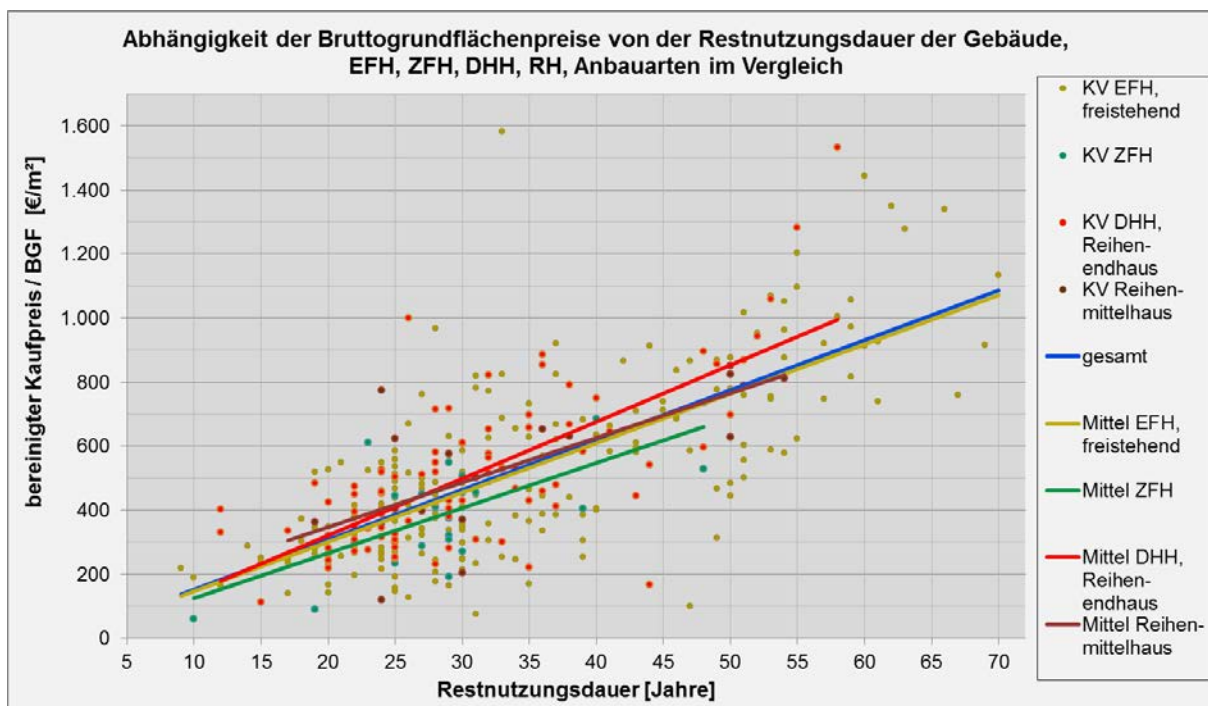
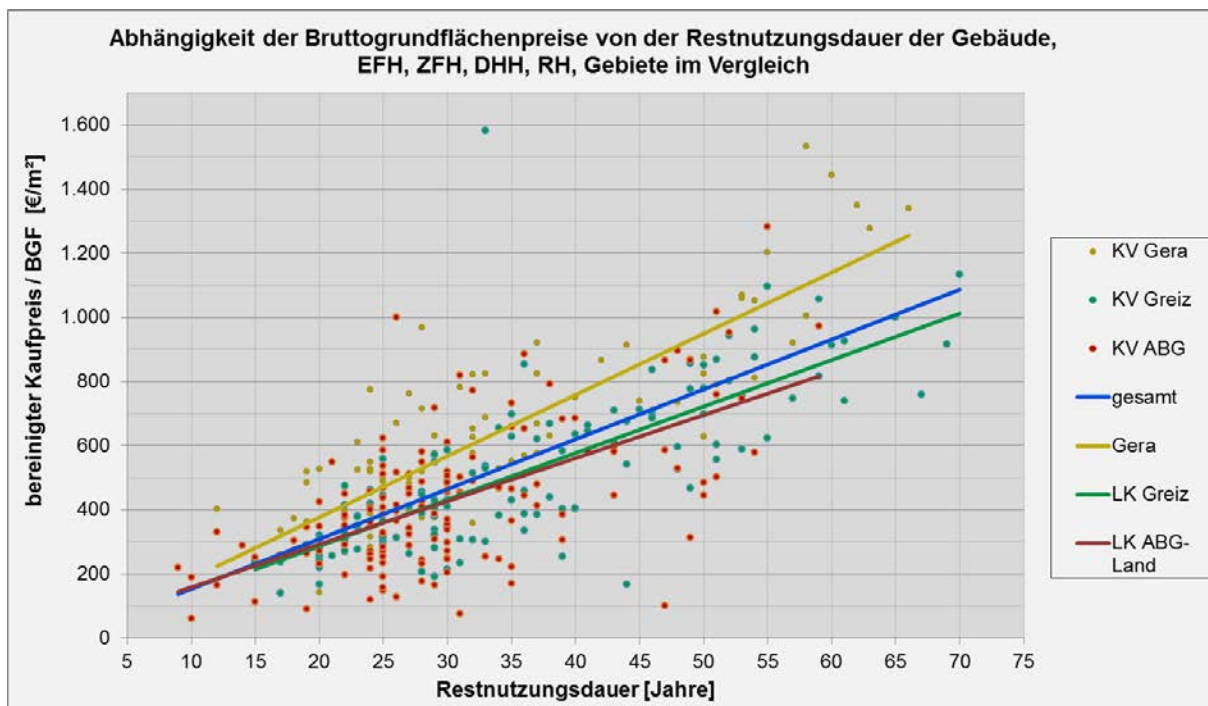
Selektionsansatz:

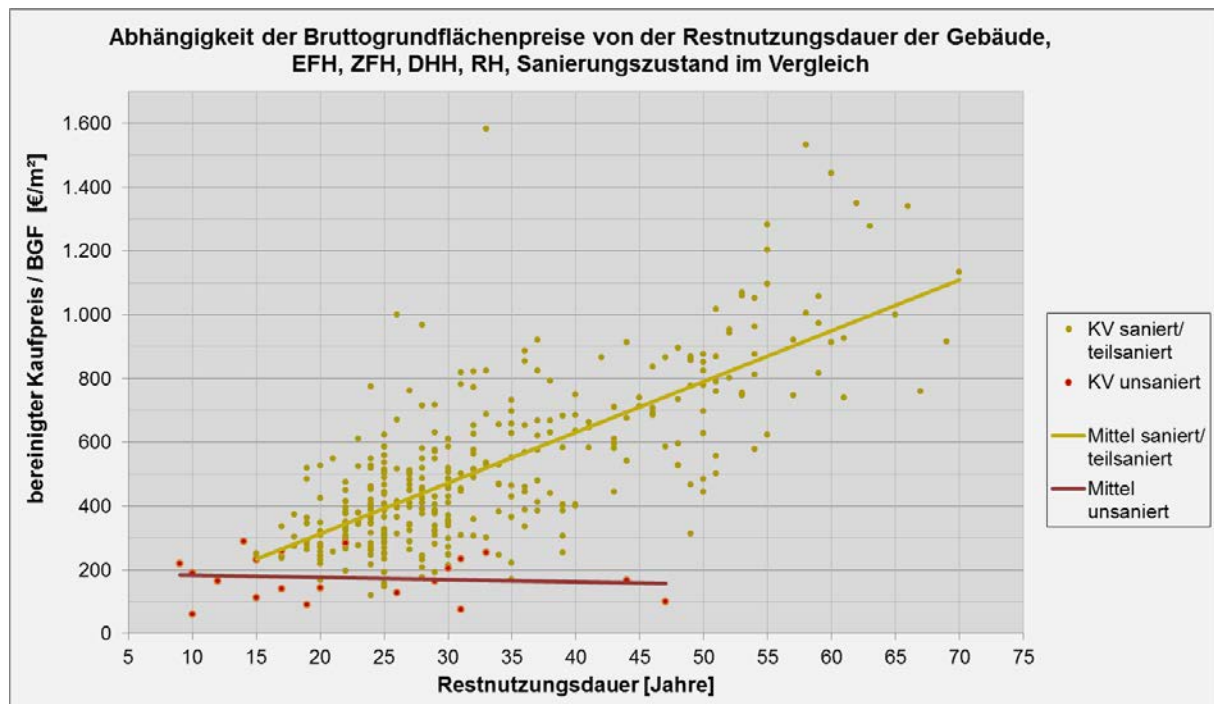
Vertragsjahr:	von 2016 bis 2017
Teilmarkt:	bebaute Grundstücke
Objektart:	Normalfall
Vertragseignung:	ja
Bezeichnung Hauptgebäude:	freistehendes Einfamilienhaus, freistehendes Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus
bereinigter Kaufpreis/BGF [€/m²]:	>0 (bekannt oder ermittelt)
Restnutzungsdauer [Jahre]:	1 bis 100 (bekannt oder ermittelt)

Kennzahlen der Stichprobe				
Anzahl der Erwerbsvorgänge: 370				
davon				
Anzahl, getrennt nach Anbauart				
EFH, freistehend	ZFH, freistehend	DHH, Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	
236	25	90	19	
Anzahl, getrennt nach Sanierungszustand				
unsaniert	teilsaniert		saniert	
25	242		103	
Anzahl in den Gebieten				
kreisfreie Stadt Gera	Landkreis Altenburger Land		Landkreis Greiz	
90	146		134	
Kennziffern	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
tatsächliches Baujahr [Jahr]	1946	1938	1730	2014
Restnutzungsdauer (RND) [Jahre]	33	29	9	70
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	34	25	8	125
Bruttogrundfläche [m²]	266	246	56	818
normierter Kaufpreis [€/m² BGF]	502	447	60	1.582
bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	124.200	116.000	17.500	390.000

In den nachfolgenden Diagrammen sind die Auswertergebnisse dargestellt.

Die dargestellten Funktionen sind ausgleichende Geraden ohne Berücksichtigung von Ausreißerschranken. Nebengebäude (z. B. Garagen, Schuppen oder Gartenhäuser) sind bei der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (BGF nur für EFH, ZFH, DHH; RH). Die Bruttogrundflächenpreise sind im Gebiet der Stadt Gera durchschnittlich deutlich höher als in den Landkreisen Altenburger Land und Greiz.





5 Abkürzungsverzeichnis

ABG	Landkreis Altenburger Land
Abs.	Absatz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BGF	Brutto-Grundfläche
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	freistehendes Einfamilienhaus
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswert
Gera	kreisfreie Stadt Gera
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LK	Landkreis
LK ABG-Land	Landkreis Altenburger Land
LK Greiz	Landkreis Greiz
NHK	Normalherstellungskosten
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
vSW	vorläufiger Sachwert
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
WF	Wohnfläche
ZFH	freistehendes Zweifamilienhaus

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Anlage 2: Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Literaturverzeichnis / Rechts- und Verwaltungsvorschriften

[lfd. Nr.] Kürzel	Titel/Verlag
[1] ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung vom 23. September 2013 (GVBl. S. 302), in der geltenden Fassung
[2] BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der geltenden Fassung
[3] ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
[4] SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)
[5] VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) i. d. F. vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)
[6] EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) i. d. F. vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die SW-RL enthielt in der Entwurfsfassung vom 11.06.2012 die nachfolgenden Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern.

Diese Orientierungswerte werden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt.

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern

Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	8 % 8 % 8 % 12 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	2 % 2 % 2 % 3 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Bewertung von Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %

Orientierungswerte für den üblichen Umfang der bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile

Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Hiervon abweichende Bauteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera
c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes
☎ +49 (0)361 57 4166-160 📠 +49 (0)361 57 4166-169
gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes